

Beoordeling inspraakreacties en reacties in het kader van het vooroverleg t.a.v. voorontwerp bestemmingsplan Het Lierdal

nr	Naam	Adres	Post-code/ woonplaats	Samenvatting reactie	Beoordeling Gemeente
	VOOROVERLEG				
1	VROM Inspectie Regio Zuid	Postbus 16191	2500 BD Den Haag	a. Verzocht wordt om op de verbeelding de zonering op te nemen overeenkomstig de Richtlijnen Vaarwegen 2005 v.w.b. de oeverstrook en de vrije ruimte i.v.m. de ligging aan de Maas en het Maas-Waalkanaal. Daarnaast dient een risicocontour te worden opgenomen, rekening houdend met de vervoercijfers, zoals opgenomen in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; b. Rijkswaterstaat Dienst Limburg heeft als waterbeheerder geen watergerelateerde opmerkingen en verstrekt een definitief wateradvies; c. Verzocht wordt om i.v.m. de ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel in de toelichting op te nemen dat objecten hoger dan 65 meter binnen circa 28 km. van het radarstation Volkel niet kunnen worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is.	a. Het plangebied grenst niet direct aan het Maas-Waalkanaal, wel aan de Maas. Het Maas-Waalkanaal ligt wel in de directe nabijheid. Er is in het voorontwerp al een gebiedsaanduiding “veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen”opgenomen, alsmede een gebiedsaanduiding “vrijwaringszone-vaarweg”. Met deze opmerking kan worden ingestemd <i>Voorstel: op de verbeelding de zonering van de oeverstrook en vrije ruimte opnemen conform het gestelde in de reactie. Ditzelfde geldt voor de opname van de risicocontour.</i> b. Hiervan wordt kennis genomen. c. Hiermee kan worden ingestemd. <i>Voorstel: conform de reactie zal de plantoelichting op dit punt worden aangevuld.</i>
2	Waterschap Peel en Maasvallei	Postbus 3390	5902 RJ Venlo	a. De waterkeringen in dit plangebied vallen onder het beheer van het Waterschap Rivierenland; b. Verzocht wordt om de geurzone van 30 meter rond het gemaal Molenhoek op de verbeelding op te nemen en in de toelichting te vermelden dat daarbinnen geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen mogen worden toegelaten; c. Verzocht wordt om de rioolwatertransportleiding op de verbeelding aan te geven, alsmede de beschermingszone aan weerszijde.	a. Dit is juist, maar dat Waterschap heeft ook gereageerd (zie de reactie onder 3) b. Er blijkt sprake te zijn van een misverstand. De geurzone was nl. wél opgenomen in de verbeelding. Dit is ook per mail d.d. 4 februari 2011 bevestigd door het Waterschap. De reactie kan dus op dit punt als niet geschreven worden beschouwd. c. Ook op dit punt blijkt sprake te zijn van een misverstand. De transportleiding was nl. ook opgenomen in de verbeelding. Dit is ook in dezelfde mail bevestigd door het Waterschap. De reactie kan dus op dit punt als niet geschreven worden beschouwd.
3	Waterschap Rivierenland	Postbus 599	4000 AN Tiel	a. Verzocht wordt om op de verbeelding de kernzone en de (binnen)beschermingszone van de waterkering aan te geven conform de bij de brief gevoegde leggerkaart en de eerder toegezonden digitale bestanden; b. Verzocht wordt om de regels bij de bestemming “Waterstaat-Waterkering” aan te	Met deze opmerking kan worden ingestemd. <i>Voorstel: de aangegeven kernzone en binnenbeschermingszone zullen op de verbeelding worden aangegeven conform de toegezonden digitale bestanden.</i> b. Hiermee kan worden ingestemd. <i>Voorstel: artikel 18 "Waterstaat-Waterkering" van de regels aanpassen aan de bij de reactie</i>

				passen aan de modelregel van het Waterschap; c. Er wordt een negatief wateradvies afgegeven, tenzij bovenstaande opmerkingen worden verwerkt. Verzocht wordt het Waterschap nader te informeren hierover en bij het vervolg te betrekken.	toegezonden modelregel, m.d.v. dat de in het voorontwerp opgenomen regeling bij het samenvallen met andere dubbelbestemmingen blijft gehandhaafd en aan het bouwverbod onder artikel x 2 c van de modelregel wordt toegevoegd dat dit verbod niet geldt voor bouwwerken, waarvoor een rechtsgeldige ontheffing op grond van de Keur van de betreffende waterbeheerder aanwezig is. c. Met vertegenwoordigers van het Waterschap is overleg gevoerd n.a.v. de reactie. Dit heeft geleid tot bovenstaande aanpassingsvoorstellen. Het Waterschap zal op de hoogte worden gehouden van de vervolprocedure.
	INSPRAAK				
4	Inspreker 1			a. Inspreker is in overleg over een landgoedontwikkeling en geeft er de voorkeur aan om deze ontwikkeling direct mee te nemen in de ontwerpfase van het bestemmingsplan; Omdat het risico bestaat dat de landgoedplannen uiteindelijk geen doorgang vinden is toch een reactie ingediend op dit voorontwerp. Verzocht wordt om het ontwerpplan hierop aan te passen, met name indien een landgoedontwikkeling nog niet direct kan worden meegenomen. b. De reactie bevat de volgende opmerkingen: I. De wijziging naar “Agrarisch met waarden” bevat t.o.v. de geldende bestemming “Agrarisch (AG-Z)” de volgende nadelige wijzigingen: - de wijzigingsbevoegdheid naar Agrarisch bouwperceel is vervallen, ook al zou een ontwikkeling passen in de omgeving; Dit ondanks het feit dat agrarisch bedrijfsmatig gebruik van gronden is toegestaan; - het bestemmingsplan bevat nergens instrumenten om de beoogde instandhouding of ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden mogelijk te maken, bv. door middel van een wijzigingsbevoegdheid voor landgoedontwikkeling;	a. Aanvankelijk was het ook onze intentie om de landgoedontwikkeling indien mogelijk direct mee te nemen in het ontwerpplan. Om die reden is de vervolprocedure van het bestemmingsplan ook enige tijd opgeschort. Bij nader inzien vergt de nadere uitwerking en onderbouwing van het initiatief meer tijd dan aanvankelijk gedacht. Het initiatief dient op grond van de structuurvisie en het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) te voldoen aan een aantal randvoorwaarden. Hoewel er goede vorderingen zijn geboekt, is het op dit moment nog te vroeg om de landgoedontwikkeling direct in het ontwerp mee te nemen, hoewel wij wel verwachten dat het initiatief kansrijk is. Omdat wij niet langer meer willen wachten met de voortgang van de procedure, zal nu het ontwerp van het plan zonder de landgoedontwikkeling ter visie worden gelegd. Indien de uitwerking van het initiatief daarvoor rijp is en voldoet aan de daaraan gestelde voorwaarden, zullen wij overigens wel via een afzonderlijke procedure hieraan medewerking verlenen, ook omdat een landgoedontwikkeling hier in overeenstemming is met de structuurvisie. Qua benodigde proceduretijd is er voor de initiatiefnemers overigens geen verschil. Met hen is dit ook in bovenstaande zin gecommuniceerd. b. Inderdaad is de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan t.o.v. het vigerende plan gewijzigd van “Agrarisch (AG-Z)” naar “Agrarisch met waarden AW”. Afgezien van het feit dat in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen de eerstgenoemde bestemming niet meer bestaat, is het ook gebruikelijk en noodzakelijk om bij een integrale herziening de bestaande bestemmingen te heroverwegen. Dit gebeurt o.a. op basis van het dan geldende beleid, de feitelijke situatie, evt. verleende vergunningen en andere ruimtelijk relevante aspecten etc. Voor de betreffende eigendomspercelen heeft dit geleid tot de nu opgenomen bestemmingen en aanduidingen. - in het geldende bestemmingsplan is inderdaad een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, indien aan de daarbij gestelde voorwaarden wordt voldaan, een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen vestigen. In het in april 2009 met de Provincie gesloten bestuursakkoord is al afgesproken deze wijzigingsbevoegdheid in elk geval aan te passen aan het bestaande beleid (o.a. intensieve veehouderij en glastuinbouw uitsluiten, BOM+-beleid toepassen). Dit BOM + beleid behelst in feite een integrale kwaliteitstoets bij nieuwe agrarische ontwikkelingen. Agrarische ondernemers moeten aantonen dat een ontwikkeling ook bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het gebied. Er wordt een tegenprestatie verlangd, waaromtrent vooraf ook afspraken worden gemaakt in een overeenkomst. Deze regeling is inmiddels opgegaan in het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Gelet echter op de vastgestelde structuurvisie, waarin extra versterking, maar met name ook de nieuwvestiging van agrarische bedrijven vanwege de kwaliteiten van het gebied ongewenst wordt geacht, is in het nieuwe plan geen wijzigingsbevoegdheid meer opgenomen. Daar komt overigens bij dat de verplichte milieuhygiënische toets voor een nieuw agrarisch bedrijf in dit gebied in de meeste gevallen tot een negatieve uitkomst zou leiden, gelet op de nabijheid van woonbebouwing en/of beschermde natuur. - in de bestemmingsomschrijving (doeleindenomschrijving) is o.a. gesteld dat de gronden zijn bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke -, cultuurhistorische- en natuurwaarden, alsmede voor het realiseren en in stand houden van landschapselementen als houtopstanden, houtwallen en houtsingels. Op grond van de bij deze bestemming horende regels is de ontwikkeling van nieuwe landschapselementen gewoon mogelijk. Daarnaast zijn de bestaande waarden via het gebruiksverbod en/of de vergunningplicht

				- verzocht wordt om voor de bestaande, deels vergunde, bebouwing met erf een bouwvlak toe te kennen. De bebouwing is al decennialang aanwezig en valt onder het overgangsrecht; - onduidelijk is op welk deel van de eigendommen natuurwaarden aanwezig worden geacht; Deels betreft het echter weiland, nader op een bijgevoegde luchtfoto aangegeven. De aanwezigheid van natuurwaarden in het andere deel is ook discutabel, omdat ter plaatse ongewenste soorten overheersen. Zonder samenhangende gebiedsinrichting kan er geen sprake zijn van natuurwaarden. Het verwijderen van de agrarische bestemming op dit deel blokkeert andere inrichtingsmogelijkheden en leidt altijd tot waardevermindering; - door het gebruiksverbod in art. 5.5.1 worden we beperkt in het gebruik, ook t.a.v. gebruik dat nu al plaatsvindt en in feite onder het	(omgevingsvergunning) voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden beschermd. Een wijzigingsbevoegdheid voor een landgoedontwikkeling achten wij niet gewenst. Iedere landgoedontwikkeling staat op zichzelf en het is lastig om vóóraf eenduidige criteria in de bestemmingsregels op te nemen die voor iedere mogelijke landgoedontwikkeling toepasbaar kunnen zijn en waarbij ook nog voldaan wordt aan de daarvoor op grond van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) gestelde randvoorwaarden. Deels betreft dit nl. randvoorwaarden die vooraf moeilijk objectief te begrenzen zijn. Iedere landgoedontwikkeling moet bv. worden getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, die per situatie afweegt of er een goede balans is tussen de rode ontwikkelingen op het landgoed en de versterking van de groene - en recreatieve waarden. Per saldo moet er sprake zijn van kwaliteitswinst. Wij geven er daarom de voorkeur aan hiervoor de reguliere wijzigingsprocedure te volgen, indien een landgoedplan aan alle randvoorwaarden voldoet en er bv. ook privaatrechtelijk afspraken zijn gemaakt in de vorm van een getekende anterieure overeenkomst alsmede een overeenkomst kwalitatieve verplichtingen, zoals het LKM ook voorschrijft. Qua benodigde proceduretijd maakt dit nauwelijks verschil en het heeft bovendien als voordeel dat de gemeenteraad daarover in laatste instantie kan oordelen i.p.v. ons college. Bij een wijzigingsbevoegdheid is nl. alleen het college van B & W bevoegd en niet de gemeenteraad. - blijkens onderzoek is inderdaad in 1975 bouwvergunning verleend voor een paardenstal (nr. 126-1975) van 40 m². Het betreffende bouwwerk is inmiddels groter (ong. 120 m²) en voorzien van allerlei aanbouwen en afdaken. Hiervan zijn geen vergunningen te traceren. Wel laat het vigerende bestemmingsplan op zichzelf een dergelijk bouwwerk tot max. 100 m² onder voorwaarden toe. Tot die maat zou dus inderdaad vergunning verleend kunnen worden en kan gesteld worden dat het bouwwerk niet in strijd is met het vorige (= nu nog vigerende) plan en dus onder het overgangsrecht van het nieuwe plan valt. Om die reden is de opmerking ook terecht en is het wenselijk het bestaande bouwwerk, exclusief de daar later aangebouwde bouwwerken, middels een specifieke functieaanduiding op de verbeelding en in de regels op te nemen. Overigens is het in het kader van de voorgenomen landgoedontwikkeling toch ook de bedoeling dit bouwwerk te handhaven en deels te vernieuwen. De later aangebouwde afdaken zullen dan toch worden verwijderd. Het te handhaven deel wordt dan onderdeel van de t.b.v. het landgoed op te richten bebouwing, zo is de bedoeling. Op dat moment zal dan toch een aanpassing van de bestemmingen plaatsvinden. <i>Voorstel: de bestaande paardenstal exclusief enkele aanbouwen en afdaken middels een functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden- paardenstal” (saw- pst) in de verbeelding opnemen (zie bijlage 1)</i> - over de begrenzing van het deel waar natuurwaarden aanwezig worden geacht, kan geen misverstand bestaan. Dit is duidelijk op de verbeelding begrensd. Er is een min of meer rechthoekig perceel begrensd, terwijl in de praktijk de grens minder hard is. Inderdaad is een deel daarvan weiland/ grasland, al hoeft het een het ander nog niet uit te sluiten. Het loopt a.h.w. in elkaar over. Ook het perceel waarvoor nu o.g.v. een raadsbesluit al jaren een voorbereidingsbesluit geldt, beslaat ongeveer hetzelfde gebied. Dat in het meer natuurlijke deel ter plaatse natuurwaarden voorkomen is aangetoond in het t.b.v. dit plan uitgevoerde natuurwaardenonderzoek. In dergelijke gevallen is het noodzakelijk daar in het bestemmingsplan aandacht aan te schenken. Niettemin is het gewenst de begrenzing van de functieaanduiding “natuurwaarden” af te stemmen op de feitelijke situatie (bijlage 2). Overigens is er geen sprake van het verwijderen van de agrarische bestemming op dit gedeelte. In het voorontwerp blijft een agrarische bestemming opgenomen, t.w. “Agrarisch met waarden”. Verder is het in het kader van de voorgenomen landgoedontwikkeling ook hier de bedoeling aanpassingen door te voeren in de inrichting. In deze omgeving is daarbij nadrukkelijk een meer natuurlijke ontwikkeling voorzien, zo is de bedoeling. Op dat moment zal dan toch een aanpassing van de bestemmingen plaatsvinden. <i>Voorstel: de begrenzing van de functieaanduiding “natuurwaarden” afstemmen op de feitelijke situatie (bijlage 2).</i> - vooropgesteld wordt dat een aantal van de in artikel 5.5.1 genoemde activiteiten ook al in het nu geldende bestemmingsplan is verboden. Het aanleggen van een rijbak en/of het omzetten van het bestaande grasland naar bouwland zijn in het nieuwe plan verboden omdat dit de bestaande
--	--	--	--	--	--

			overgangsrecht valt (rijbak, natuurlijke hindernissen in weiland). Omzetten van grasland naar bouwland moet mogelijk blijven voor bepaalde passende ontwikkelingen, zoals bv. de aanleg van een druivenwijngaard op een deel van het gebied. Eerder zou overwogen zijn om voor dit soort ontwikkelingen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. II. De wijziging naar “Gemengd” bevat t.o.v. de geldende bestemming “Maatschappelijke doeleinden” de volgende nadelige wijzigingen: - de wijziging van hippische doeleinden naar manege doeleinden impliceert een beperking, waardoor ook op ons eigendomsperceel minder mogelijkheden aanwezig zijn; - binnen het eigendomsperceel in deze bestemming bevinden zich 3 opstallen, waarvan er zeker 2 zijn vergund. Alle opstallen vallen bovendien onder het overgangsrecht. In april 2002 is er overleg geweest met de Provincie om deze 3 opstallen te vervangen door één gebouw. Verzocht wordt daarom ter plaatse een bouwvlak op te nemen; - door de gebruiksbepaling, art. 8.5.1., worden we erg beperkt in het gebruik bij evt. toekomstige ontwikkelingen. Verwezen wordt naar het hiervoor gestelde onder I. Verzocht wordt om ook hier te werken met een wijzigingsbevoegdheid.	landschappelijke kwaliteiten van het gebied aantast. Wij achten het niet gewenst om dit op voorhand overal binnen deze bestemming toch toe te staan. Wij sluiten echter niet uit dat deze activiteiten in het kader van de voorgenomen landgoedontwikkeling toch op bepaalde plaatsen worden toegestaan, indien deze in het kader van de beoordeling van het totaalplan acceptabel worden geacht. In dat geval zal een daarop afgestemde bestemmingsregeling worden opgenomen. II. De geldende bestemming “Maatschappelijke doeleinden” is, i.v.m. ten tijde van de toenmalige planontwikkeling bestaande plannen, vrij ruim omschreven. De gronden zijn bestemd voor onderwijs- en medische doeleinden, alsmede voor de hippische sport. Bebouwing t.b.v. deze doeleinden mocht en mag alleen worden opgericht binnen een daartoe opgenomen bouwvlak. In het voorontwerpplan is de bestemming gelet op de tot voor kort ter plaatse aanwezige manege afgestemd op deze bestemming. Daarnaast zijn net als voorheen onderwijs- en medische voorzieningen toegestaan. Deze bestemming strekt zich ook uit over een perceelsgedeelte dat qua eigendom niet tot het vm. manegeperceel behoorde, maar eigendom is van inspreker. Gelet op het feit dat op dat gedeelte geen bouwvlak was en is opgenomen en gelet op het feit dat ter plaatse feitelijk geen bedrijfsmatige activiteiten, gericht op de hippische sport, zijn vergund of kunnen plaatsvinden, zien wij niet in dat deze bestemmingsomschrijving betrokkene benadeelt (zie verder ook hierna). - N.a.v. de reactie is de vergunnings situatie onderzocht. Archiefonderzoek heeft in elk geval als resultaat één bouwvergunning uit 1961 (63/61) voor een kippenhok van 12.00 x 5.77 mtr. opgeleverd. Dit betreft de grootste nog aanwezige opstal, die overigens niet meer in gebruik is als kippenhok, maar voor opslag. Daarnaast blijkt uit de overzichten dat ook nog 2 andere vergunningen voor kippenhokken zijn verleend (15/51 en 56/53), maar de betreffende archiefstukken zijn niet te traceren. Het zeer sterke vermoeden bestaat echter dat het hier om de 2 andere bouwwerken moet gaan, eveneens nu in gebruik voor opslag. Gelet hierop is de opmerking terecht en wordt voorgesteld de betreffende bouwwerken via een specifieke functieaanduiding als opslagruimte op de verbeelding aan te geven. Inderdaad heeft er in 2002 informeel ambtelijk overleg plaatsgevonden met de Provincie over de eventuele mogelijkheid om deze bebouwing te vervangen door één nieuw gebouw. Na bezichtiging ter plaatse en intern overleg heeft de Provincie indertijd telefonisch aangegeven daartoe, onder voorwaarden, wel mogelijkheden te zien. Hiervoor zou dan wel een procedure nodig zijn en dit is nog steeds zo. In het kader van de voorgenomen landgoedontwikkeling wordt op dit gegeven voortgeborduurd en is er ook sprake van vervangende nieuwbouw in ruil voor de sloop van de aanwezige bebouwing. Het nieuwe bouwwerk zou dan een functie krijgen als kleinschalig educatiecentrum. Dit nieuwe bouwwerk wordt dus onderdeel van de in het kader van de landgoedontwikkeling op te richten bebouwing en de bestemmingsregeling zal daarop dan toch worden afgestemd. <i>Voorstel: de bestaande 3 bouwwerken middels een functieaanduiding “specifieke vorm van gemengd- opslag” (sgd- op) in de verbeelding opnemen (zie bijlage 3)</i> - een aantal van de in artikel 8.5.1 genoemde activiteiten zijn ook al in het nu geldende bestemmingsplan verboden. Wij achten het wel gewenst dat, gelet op het hiervoor gestelde, in de gebruiksbepaling een uitzondering wordt gemaakt voor opslag binnen de 3 hiervoor genoemde bouwwerken. Wij gaan er verder van uit dat in het kader van de voorgenomen landgoedontwikkeling toch een daarop afgestemde bestemmingsregeling zal worden opgenomen, waardoor e.e.a. vanzelf niet meer aan de orde zal zijn. <i>Voorstel: de hiervoor bedoelde 3 bouwwerken in de regels uitzonderen van het verbod om deze te gebruiken voor opslag.</i>
5	Inspreker 2		a. Inspreker is eigenaar van een aantal percelen in het Lierdal ter grootte van ruim 11 ha. De gemeente neemt nu al jarenlang een	a. De gemeenteraad heeft voor een deel van de eigendomspercelen, maar ook voor andere percelen in het gebied in 2003 voor het eerst een voorbereidingsbesluit genomen. Dit i.v.m. de aldaar blijkens onderzoek voorkomende natuurwaarden. Om die reden is bij dit besluit ook een

			voorbereidingsbesluit, met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningenstelsel, voor een deel van de eigendomspercelen, terwijl dat nu pas wordt gevolgd door een voorontwerp bestemmingsplan. Dit heeft inmiddels geleid tot aanzienlijke schade, omdat de gronden niet voor de geldende bestemming gebruikt konden worden; b. In het gedeelte de Kuil is sprake van een matige ondergrond (potzolbodem). A.g.v. menselijk ingrijpen zijn de geomorfologische conclusies t.a.v. dit deel onjuist. c. Dit geldt ook voor de natuuraanduiding. Het gebied kenmerkt zich door haar weidse openheid. Er is geen sprake van kernkwaliteit met kleinschalige openheid. d. Er zou, met verwijzing naar de perspectieven P4 en P6a uit het POL 2006 in een breder verband naar dit plan moeten worden gekeken. De voorzieningen in Molenhoek (school, winkels en maatschappelijke voorzieningen) staan al jaren onder druk, waardoor de vitaliteit van de kern afneemt. De gemeente neemt op dit punt geen initiatieven. Dit conserverende plan biedt opnieuw geen mogelijkheden voor initiatieven die in het belang zijn van de (voorzieningen in de) kern Molenhoek. Gerefereerd wordt ook aan de woningbouwwens in Molenhoek vanuit het woningbehoeftenonderzoek. e. Bestreden wordt dat de Gebiedsvisie Lierdal een breed draagvlak heeft. Als grootste grondeigenaar hebben wij nooit ingestemd met de visie, omdat deze geen deugdelijke financiële paragraaf bevat, deze inhoudelijk uitgaat van onjuiste feiten en haaks staat op eerder vastgestelde beleidsnotities. f. Terecht wordt gesteld dat wij geen toestemming hebben verleend voor	aanlegvergunning voorgeschreven voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden. Gebruik overeenkomstig de geldende agrarische bestemming is met inachtneming daarvan echter al die tijd gewoon mogelijk gebleven. In de praktijk is dit ook gebeurd, want een in de nabijheid wonende agrariër heeft deze percelen al die tijd ook voor agrarische activiteiten gebruikt. Uit de wet, noch uit de wetsgeschiedenis blijkt dat aan de gemeenteraad de bevoegdheid is ontzegd om achtereenvolgens meerdere voorbereidingsbesluiten te nemen. Daaraan staat ook het feit dat een voorbereidingsbesluit een werkingsduur heeft van 1 jaar niet in de weg. Van belang is dat het voorbereidingsbesluit daadwerkelijk wordt genomen met het oog op de voorbereiding van een bestemmingsplan, hetgeen het geval is, zoals nu ook blijkt. De voorbereidingsbesluiten hadden slechts ten doel het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan te beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen. Overigens is er voorafgaand aan dit bestemmingsplan eerst ook nog via een interactief proces een gebiedsvisie ontwikkeld, die vervolgens is vertaald naar een Structuurvisie. Deze Structuurvisie is begin 2010 vastgesteld door de gemeenteraad en bevat op hoofdlijnen de uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is inmiddels gereed en heeft nu in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen. Er hebben derhalve in de afgelopen jaren wel degelijk concrete voorbereidende werkzaamheden plaatsgevonden om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. b. Inderdaad zijn delen van het gebied in het verleden ontgraven t.b.v. zandwinning. Het gebied is daarna deels weer opgevuld met allerlei materialen en weer afgedekt met grond, waaronder de ter zijde geschoven oorspronkelijke bovenlaag. De oorspronkelijke opbouw van de bodem is dus inderdaad verstoord, maar dat neemt niet weg dat de betreffende percelen na uitvoering van de werkzaamheden weer zijn begroeid en een agrarische bestemming hebben gekregen. Door een jarenlang extensief gebruik zijn hier echter bepaalde natuurwaarden ontstaan die bescherming behoeven. c. De functieaanduiding “natuurwaarden” is opgenomen omdat blijkens uitgevoerd onderzoek ter plaatse bepaalde te beschermen natuurwaarden voorkomen. Op die manier kunnen de bestemmingsregels bij de agrarische bestemming die hier opgenomen blijft, worden afgestemd op de daar voorkomende waarden. d. Er is juist in het kader van de totstandkoming van de gebiedsvisie en de structuurvisie (vastgesteld door de gemeenteraad) in een breder verband naar dit plangebied gekeken, zelfs met overschrijding van de gemeente- en provinciegrenzen. Deze processen hebben er uiteindelijk toe geleid dat er voor is gekozen om in dit gebied terughoudend om te gaan met het toestaan van nieuwe bebouwing. Grootschalige woningbouwontwikkelingen passen niet in deze visies. Zo er vanuit Molenhoek al een woningbouwwens is, zal hieraan op een andere wijze tegemoet gekomen moeten worden, bv. door het benutten van bouwmogelijkheden binnen de kern. e. Daar waar wordt gesproken over “breed draagvlak” wordt zoals gebruikelijk ook hier bedoeld op het draagvlak bij het merendeel van de direct betrokkenen en geïnteresseerden, waarbij geen relatie is gelegd met de eigendomssituatie. Dat dit draagvlak kennelijk aanwezig is, blijkt ook uit het feit dat relatief weinig inspraakreacties zijn ontvangen en dat tijdens de inloopbijeenkomst die voor dit voorontwerp plan was belegd niemand aanwezig was. Blijkbaar is men op hoofdlijnen tevreden. Er zijn geen eerder vastgestelde beleidsvisies bekend waarin sprake was van woningbouw in dit gebied. f. Er is inderdaad sprake van een voormalige zandwinning. Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor
--	--	--	--	---

			natuurwaardenonderzoek. De natuurwaarde is nl. nihil of erg laag. Ons eigendom is een voormalige zandwinning, deels weer aangevuld met andere (vervuilde) materialen en in de loop der jaren weer begroeid. Verwezen wordt ook naar het eerder toegezonden rapport van prof. Sevink d.d. juni 2004, waarin kanttekeningen bij deze natuurwaarden worden geplaatst. Bovendien is een aanduiding “natuurwaarden” op een deel van de gronden onterecht omdat men daar niets heeft kunnen constateren.	onder a is gesteld. De betreffende eigendomspercelen zijn tot eind 2002 meer dan 10 jaar lang niet agrarisch gebruikt geweest. Integendeel, in die jaren is het gebied nauwelijks beheerd en heeft de natuur op de voedselarme zandgrond zijn gang kunnen gaan. Pas sinds eind 2002 laat een agrariër ter plaatse zijn vee grazen en wordt het gebied weer agrarisch gebruikt. Het jarenlange extensieve beheer in dit gebied heeft er in samenhang met de afwisseling in reliëf, bodemsoort en vochtigheid toe geleid, zo wordt aangetoond in meerdere onderzoeken, dat een verruigde graslandvegetatie met lokaal opslag van struiken etc. is ontstaan, waarin plantensoorten voorkomen die gedijen op schrale, droge gronden. Het gaat om een groot aantal algemene soorten, maar juist ook in dit gebied om meerdere beschermde en/of bedreigde soorten. Door de Grontmij is in 2002 in opdracht van de gemeenten Heumen en Mook en Middelaar een onderzoek gedaan naar de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het hele gebied tussen Molenhoek en Malden. Het betreffende rapport “Landschapsecologische visie Molenhoek” geeft een uitvoerige beschrijving van de in het gebied aanwezige kwaliteiten en bevat inventarisatiegegevens, die afkomstig zijn van de Provincie Limburg, de Stichting Reptielen, Amfibieën en Vissen Onderzoek Nederland (RAVON), de Ver. Das en Boom, het Natuurhistorisch Genootschap in Limburg (NHGL), de Plantenwerkgroep IVN Maas en Niers en de Ver. Bos en Kuil. Nadien zijn nog aanvullende planteninventarisaties gedaan door bioloog Dr. Ir. L.J. van der Ent, die eerder het gebied in 2001 en 2002 ook al had geïnventariseerd op paddenstoelen, dagvlinders, zweefvliegen en libellen. In en aan de rand van dit gebied komen blijkens zijn waarnemingen meerdere beschermde soorten voor. Het eerder toegezonden rapport van prof. Sevink weerspreekt in elk geval niet dat er sprake is van natuurwaarden, die zich hier hebben ontwikkeld. Menselijk ingrijpen heeft hier inderdaad het gebied beïnvloed, maar dat geldt in feite voor vrijwel heel Nederland. Voor een deel van de aangetroffen flora geldt weliswaar dat er sprake is van gebiedsvreemde soorten, maar dit betekent nog niet dat deze geen bescherming verdienen. De gedachte dat een gebied alleen waarde heeft als het gebiedseigen soorten betreft is een sterk “puriteinse” natuurbeschermingsgedachte en in Nederland eigenlijk achterhaald. Wij ontkennen dan ook niet dat door de zandwinning van enkele decennia geleden de oorspronkelijke landschappelijke structuur is veranderd. Wel constateren wij op basis van hiervoor genoemde inventarisaties en onderzoeken dat zich na het beëindigen van de zandwinning en het terugbrengen van de apart gezette oorspronkelijke toplaag opnieuw relatief ongestoord een fraai landschap heeft ontwikkeld met een grotere diversiteit aan bijzondere en beschermde natuurwaarden. Wij sluiten dus niet uit dat de aanwezigheid van een aantal plant- en diersoorten samenhangt met de nieuwe situatie na de zandwinning, maar dit betekent nog niet dat deze niet moeten worden beschermd. Bovendien wordt hiermee impliciet ook gezegd dat het andere deel wél bestaat uit, voor een deel beschermde, plantensoorten die hier van nature thuishoren, zoals soortenrijke kruidenvegetaties. Nergens wordt in het rapport beweerd dat er géén beschermde soorten voorkomen. Het rapport concludeert ook dat de Kuil belangrijk is voor vlinders en andere insecten met de bijbehorende vogelsoorten, samenhangend met de fraaie bloemrijke kruidenvegetatie (blz. 11, blz. 14, eind 3e alinea). De taludvegetaties en bijbehorende fauna (vooral vlinders) vormen de belangrijkste natuurwaarden van “de Kuil”, zo wordt op blz. 16, 3e alinea gezegd. Teneinde voorafgaand aan deze planherziening een zo goed mogelijk beeld te hebben van de actuele situatie is opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een natuurwaardenonderzoek op een aantal percelen waar eerder bepaalde natuurwaarden zijn aangetroffen. Daarover zijn de resp. eigenaren vooraf geïnformeerd. Enkele eigenaren hebben aangegeven dat zij geen toestemming verlenen en dat is uiteraard gerespecteerd. Anderzijds betekent dit natuurlijk wel dat ook niet onderzocht kon worden of ter plaatse inderdaad geen natuurwaarden aanwezig zijn, zoals wordt beweerd. De andere percelen zijn wél onderzocht. Op basis van de bevindingen hier, de in het verleden waargenomen bijzondere soorten en de beoordeling door ter zake deskundigen van de geschiktheid van de omgeving als biotoop voor bepaalde soorten, heeft Adviesbureau Aeres Milieu i.s.m. Faunaconsult BV een rapportage opgesteld, waarin de aanwezige natuurwaarden zijn beschreven. De bestemmingsregeling met de functieaanduiding “natuurwaarden” voor delen van het plangebied, is hierop afgestemd.
			g. De conclusie inzake de beperkte ontwikkeling van woningbouw cq. het	g. De conclusies ten aanzien van het tegengaan van extra verstening vinden hun basis in de door

				tegengaan van verdere uitbreiding van de woonfunctie wordt niet gedeeld. Wij zijn voorstander van meer woningbouw op ons grondgebied, waarbij wordt gedacht aan grotere aantallen, op een kwalitatief goede manier ingepast in het landschap.	de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Het Lierdal. Daarin zijn de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor dit gebied beschreven en het spreekt voor zich dat in het bestemmingsplan met dit recent vastgestelde beleid rekening wordt gehouden. De bouw van grote aantallen woningen past uitdrukkelijk niet in deze vastgestelde structuurvisie.
--	--	--	--	---	--

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen

I. Bedrijfswoning op perceel, hoek Rijksweg/Spijkerweg (A 4626)

Toelichting

N.a.v. een overleg, nadat de tervisielegging van het voorontwerp voorbij was, met de heer [...], eigenaar van het bedrijfsperceel, kad. bekend gemeente Mook en Middelaar, sectie A nr. 4626, is gebleken dat het voorontwerp voor diens bedrijfsperceel geen bedrijfswoning toestaat, terwijl het geldende bestemmingsplan dit wel mogelijk maakt. Het betreffende perceel heeft de bedrijfsbestemming behouden. Het laten vervallen van de mogelijkheid hier een bedrijfswoning te realiseren berust kennelijk op een misverstand, omdat niet is onderkend dat het een afzonderlijk perceel betreft.

Voorstel:

De verbeelding t.a.v. dit perceel aanpassen (bijlage 4), zodat de daarop aangegeven maatvoeringaanduiding “maximum aantal wooneenheden” zich niet uitstrekt over dit bewuste perceel. Hierop ook max. 1 bedrijfswoning toestaan.

II. Evenemententerrein

Toelichting

Binnen een deel van de bestemming “Sport” is via een functieaanduiding “evenemententerrein” mogelijk gemaakt dat daar incidenteel bepaalde evenementen worden georganiseerd. Uit recente jurisprudentie is gebleken dat de binnen deze bestemming opgenomen regeling verder geconcretiseerd moet worden. Voorgesteld wordt daarom om de regeling binnen deze bestemming af te stemmen op de regeling zoals die in artikel 23.5 al is opgenomen.

Voorstel:

De regeling t.a.v. evenementen in artikel 11 Sport afstemmen op de regeling in artikel 23.5

III. Bos en Kuil labyrint

Toelichting:

Door de Vereniging Bos en Kuil is medewerking gevraagd aan een initiatief om ergens in het plangebied een zgn. labyrint aan te leggen. Aanvankelijk was een locatie nabij de Lierweg hiervoor in beeld, maar later is er ook gekeken naar andere mogelijke locaties. Zo is er ook gesproken met de familie [...] . Het labyrint wordt gezien als een recreatief element in het landschap, met name bedoeld als aandachtspunt met een bepaalde belevingswaarde voor iedereen die langskomt. Op zichzelf bestaat er geen bezwaar tegen de evt. aanleg van een dergelijk element in het ontwerp middels een ontheffingsmogelijkheid op te nemen. Omdat de locatie nog niet vastligt, kan een dergelijke ontheffing het best worden opgenomen onder de Algemene ontheffingsregels (art. 23).

Voorstel:

In artikel 23 “Algemene ontheffingsregels” een lid 23.6 toevoegen, dat als volgt luidt:

“ Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) verlenen voor de aanleg van een kleinschalig recreatief element in het landschap in de vorm van een labyrint, met dien verstande dat:

- a. de doorsnede van het labyrint maximaal 20 meter bedraagt;*
- b. het labyrint wordt uitgevoerd met gebruikmaking van natuurlijke materialen, zoals keien, beplanting etc.;*
- c. geen aantasting plaatsvindt van ter plaatse aanwezige natuurwaarden.”*

IV. Beleid kleinschalige toeristische verblijfseenheden

Toelichting

Op 15 juni 2011 is, nadat de daartoe voorgeschreven procedure is gevolgd, de door het college op 7 juni 2011 vastgestelde beleidsnota “Kleinschalige toeristische verblijfseenheden” in werking getreden. In de beleidsnota is aangegeven dat dit vigerende beleid ook in de resp. bestemmingsplannen zal worden opgenomen, via een afwijkingsmogelijkheid binnen de woon-, tuin- en agrarische bestemming (indien aan de orde). Het gaat hierbij om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, uitsluitend binnen bestaande bebouwing. De activiteiten behoren bij en zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen ter plaatse en het betreft dus uitdrukkelijk geen solitaire, zelfstandige voorzieningen. Voorgesteld wordt om dit vigerende beleid via een afwijkingsmogelijkheid in de bestemmingen “Agrarisch-Agrarisch bedrijf” en “Wonen” in het bestemmingsplan op te nemen. In het voorontwerp bestemmingsplan was al een afwijkingsregeling opgenomen voor Bed and Breakfast voorzieningen.

Voorstel:

In de bestemmingen “Agrarisch-Agrarisch bedrijf” en “Wonen” een nieuwe afwijkingsregeling opnemen met de volgende inhoud:

“ Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken voor een kleinschalige toeristische verblijfseenheid, met dien verstande dat:

- a. De kleinschalige toeristische verblijfseenheid opgericht dient te worden in bestaande bebouwing binnen de bestemmingen “Agrarisch-Agrarisch bedrijf” en “Wonen”, die:*
 - a) is gesitueerd op een perceel, grenzend aan de toeristisch recreatieve hoofdstructuur;*
 - b) in overeenstemming met het bestemmingplan in gebruik is als atelier en of (praktijk)ruimte ten behoeve van culturele en/of educatieve doeleinden. Het gebruik als kleinschalige toeristische verblijfseenheid dient gerelateerd te zijn aan het volgens het bestemmingsplan toegestane gebruik;*

- b. Het een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft, welke behoort bij en ondergeschikt is aan de (agrarische) woonfunctie ter plaatse;*
- c. Kleinschalige toeristische verblijfseenheden geen onevenredige afbreuk mogen doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;*
- d. De totale gezamenlijke oppervlakte van de verblijfseenheid/-heden bij één woning niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het bestaande bijgebouw met een maximum van 70m². Per perceel zijn maximaal twee verblijfseenheden toegestaan;*
- e. De tijdelijke bewoning door dezelfde bewoner(s) zich dient te beperken tot een aaneengesloten periode van maximaal 3 weken;*
- f. Overnachting in verband met het verrichten van seizoensgebonden arbeid niet is toegestaan;*
- g. De verblijfseenheid dient te voldoen aan het Bouwbesluit, de bouwverordening en de brandveiligheidseisen. Reclame uitingen dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand;*
- h. De ontwikkeling een geringe ruimtelijke uitstraling mag hebben en niet mag leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeers- en parkeerdruk. Op eigen terrein dient te worden voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen;*
- i. Indien de verblijfseenheid gevestigd wordt in een vrijstaand bijgebouw tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 25 meter van de (bedrijfs)woning dient te staan;*
- j. Het afwijken van de bestemmingsplanbepalingen op grond van dit artikel niet mogelijk is indien de ontwikkeling op grond van het bepaalde in de op 25 februari 2011 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Het Lierdal dient bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het plangebied Het Lierdal”.*

V. Archeologie

Toelichting

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde op de verbeelding middels een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” aangegeven. Inmiddels is in de “Nota archeologiebeleid Mook en Middelaar” het gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd. Op grond hiervan kan de bestemmingsregeling van artikel 16 “Waarde- Archeologie” worden aangepast. Gelet op de in het beleid vastgelegde uitgangspunten kan de ondergrens voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting bij een bodemverstorende ingreep in het ontwerpplan worden gewijzigd naar min. 2500 m².

Voorstel:

In artikel 16.2.4 sub f en 16.3.2 sub f in plaats van 100 m² een oppervlakte van 2500 m² opnemen.

VI. Kuilseweg

Toelichting

Gebleken is dat een klein deel van de Kuilseweg, bij de aansluiting op de Ringbaan, abusievelijk een agrarische bestemming heeft gekregen in het voorontwerp. Uiteraard dient dit te worden hersteld.

Voorstel:

Een gedeelte van de Kuilseweg nabij de aansluiting op de Ringbaan alsnog bestemmen tot “Verkeer” (bijlage 5)



saw-pst

specifieke vorm
van agrarisch met
waarden - paarden-
stal

Bijlage 1

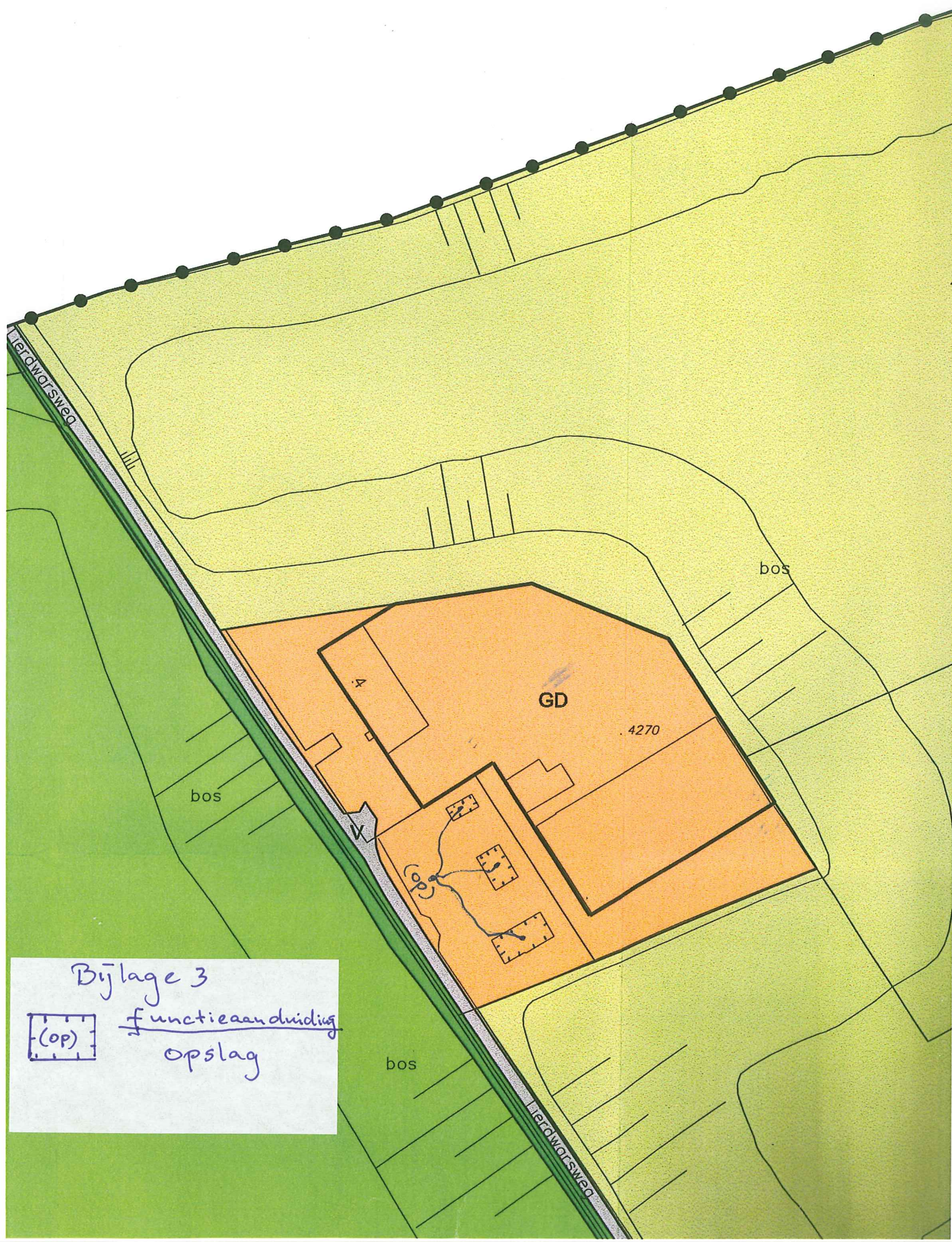
Bijlage 1

Bijlage 2

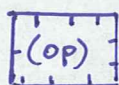


SCALE 1 : 1.000





Bijlage 3



functieaanduiding
opslag

